

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 11 NĂM 2014

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
Điện thoại: 08 – 39972404
Fax: 08 - 39955530
Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước..... 2

Xuất siêu 2,06 tỷ USD sau 11 tháng

CPI tháng 11 giảm 0,27%

Giải ngân FDI tăng 6,2%, đạt 11,2 tỷ USD

Những thông tin nổi bật 3

Thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Phạt đến một tỷ đồng nếu chậm cấp sổ đỏ cho người mua nhà ở

Khung giá cao nhất của đất ở đô thị là 162 triệu đồng/m²

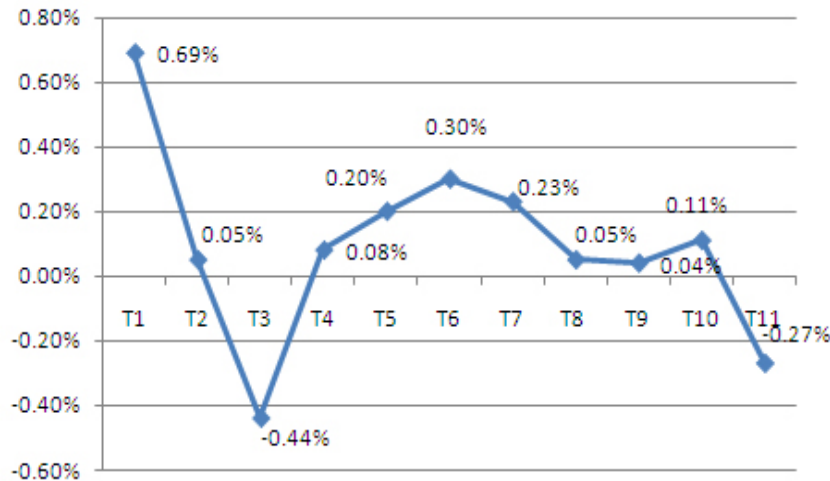
Doanh nghiệp địa ốc có thêm một năm để chia nhỏ căn hộ

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....4

Thị trường căn hộ Hà Nội6

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

CPI tháng 11 giảm 0,27%



Theo Tổng Cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 11 giảm 0,27% so với tháng trước, chủ yếu do giá xăng, dầu trong nước được điều chỉnh giảm, tác động làm giá nhóm giao thông giảm nhiều ở mức 2,75%, đóng góp 0,24% vào mức giảm chung của giá tiêu dùng. Mặt khác, giá gas thế giới giảm mạnh dẫn đến giá gas trong nước được điều chỉnh giảm tại thời điểm 01/11/2014 cũng góp phần làm cho CPI tháng 11 giảm so với tháng trước.

Xuất siêu 2,06 tỷ USD sau 11 tháng

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu 11 tháng năm nay ước tính đạt 137 tỷ USD, tăng 13,7% so với cùng kỳ năm 2013, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 44,8 tỷ USD, tăng 13%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 92,2 tỷ USD, tăng 14,1%.

Kim ngạch nhập khẩu 11 tháng ước đạt 135 tỷ USD, tăng 12,6% so với cùng kỳ năm 2013. Trong đó khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 76,7 tỷ USD, tăng 12,5%; khu vực kinh tế trong nước đạt 58,3 tỷ USD, tăng 12,7%.

Tính chung 11 tháng năm nay xuất siêu 2,06 tỷ USD, trong đó khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) vẫn xuất siêu ở mức khá cao với 15,54 tỷ USD, khu vực trong nước tiếp tục nhập siêu với 13,48 tỷ USD.

Giải ngân FDI tăng 6,2%, đạt 11,2 tỷ USD

Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, tính đến ngày 20/11 cả nước có 1.427 dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 13,41 tỷ USD và 515 lượt dự án đăng ký tăng vốn với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 3,92 tỷ USD.

Thu hút FDI phân theo lĩnh vực



Giải ngân FDI trong 11 tháng ước tính đạt khoảng 11,2 tỷ USD, tăng 6,2% so với cùng kỳ năm 2013. Phân theo lĩnh vực đầu tư, công nghiệp chế biến chế tạo tiếp tục đứng đầu trong việc thu hút FDI chiếm 75,9% tổng vốn đăng ký. Đứng thứ 2 là lĩnh vực kinh doanh bất động sản với 32 dự án đầu tư đăng ký mới, tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,27 tỷ USD, chiếm 7,3% tổng vốn đăng ký.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Ngày 25/11 vừa qua, Quốc hội đã bấm nút thông qua 2 bộ Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Đây là hai bộ luật có ý nghĩa quan trọng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Việt Nam. Dù có thể chưa có tác động ngay lập tức đến thị trường nhà ở nhưng sẽ giúp cải thiện mạnh mẽ niềm tin vào môi trường đầu tư, tạo sự minh bạch và ổn định cho thị trường bất động sản.

Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2015.

Phạt đến một tỷ đồng nếu chậm cấp sổ đỏ cho người mua nhà ở

Đó là nội dung trong Nghị định số 102/2014/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai so Chính phủ ban hành. Theo Nghị định, tùy mức độ vi phạm, cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai sẽ bị phạt từ 500 nghìn đồng đến một tỷ đồng. Mức phạt cao nhất từ 500 triệu đến 1 tỷ đồng được áp dụng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên, từ trên 12 tháng trở lên.

Khung giá cao nhất của đất ở đô thị là 162 triệu đồng/m²

Chính phủ đã ban hành Nghị định quy định khung giá đối với từng loại đất, theo từng vùng quy định tại Điều 113 Luật Đất đai.

Theo đó, đất ở tại các đô thị có giá tối thiểu thấp nhất là 40.000 đồng/m² áp dụng với đô thị loại V vùng Bắc Trung Bộ. Mức giá tối đa đối với đất ở tại các đô thị là 162 triệu đồng/m², áp

dụng cho đô thị loại đặc biệt tại vùng Đồng bằng sông Hồng và vùng Đông Nam Bộ. Đối với khung giá đất thương mại, dịch vụ tại các đô thị, Vùng đồng bằng sông Hồng và Vùng Đông Nam Bộ đều có khung giá đất từ 120.000 - 129,6 triệu đồng/m² tùy loại đô thị.

Nghị định có hiệu lực từ 29/12/2014.

Doanh nghiệp địa ốc có thêm một năm để chia nhỏ căn hộ

Bộ Xây dựng vừa ban hành văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 02/2013 về việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.

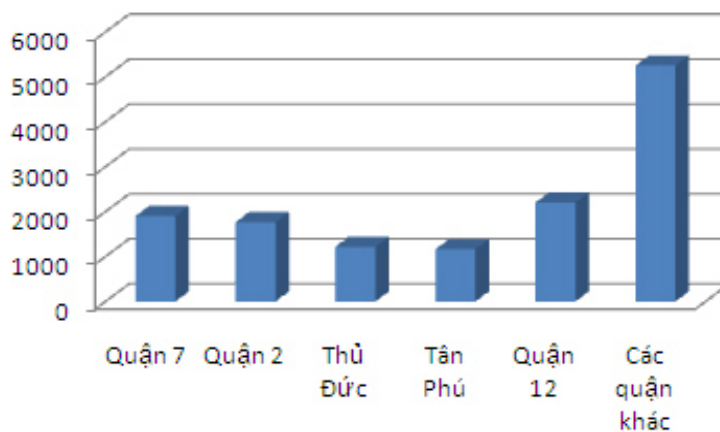
Theo đó, Bộ Xây dựng gia hạn thêm thời gian điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi nhà thêm một năm so với văn bản cũ, tức là đến hết ngày 31/12/2015.

Thông tư số 02 cho phép các doanh nghiệp được điều chỉnh cơ cấu căn hộ là một trong những giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, đặc biệt với những dự án có căn hộ diện tích rộng, thanh khoản kém.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1.800 căn hộ được chào bán trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn Tp.HCM tính đến hết tháng 11 lên 13.300 căn hộ. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ 2 dự án mở bán block mới là SunView Town và Hưng Ngân Garden và một dự án tại Bình Tân với 480 căn hộ.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

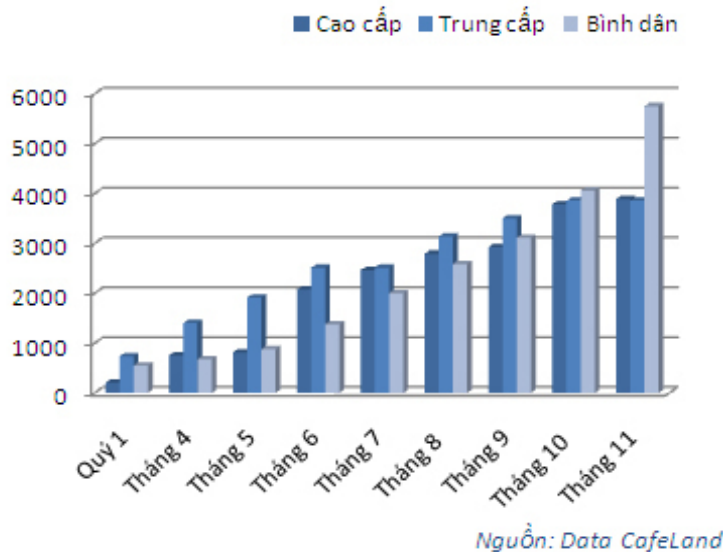


Nguồn: Data CafeLand

Bên cạnh dòng sản phẩm bình dân, càng về cuối năm càng có nhiều dự án cao cấp mở bán để đón dòng kiều hối đổ về, nhất là mới đây khi dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi được thông qua tổ chức, cá nhân nước ngoài sẽ được rộng tay sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Trong tháng, một trong những dự án có quy mô lớn đang được mong đợi đã công bố khai trương nhà mẫu là Vinhomes Central Park. Dù chưa chính thức công bố mở bán nhưng theo ghi nhận, môi giới đang tiến hành gom khách tại dự án này. Khi thị trường xuất hiện một số tín hiệu khả quan, dòng tiền cuối năm có xu hướng dịch chuyển vào bất động sản, bên cạnh đó hiện các nhà đầu tư đã bắt đầu quay lại trường khiến cho giao dịch tại một số dự án sôi động hơn. Tuy nhiên, với nguồn cung dồi dào như hiện nay, chắc chắn các chủ đầu tư sẽ chịu áp lực về giá, chất lượng và tiến độ dự án để có thể cạnh tranh với các dự án khác.

Nguồn cung căn hộ theo hạng



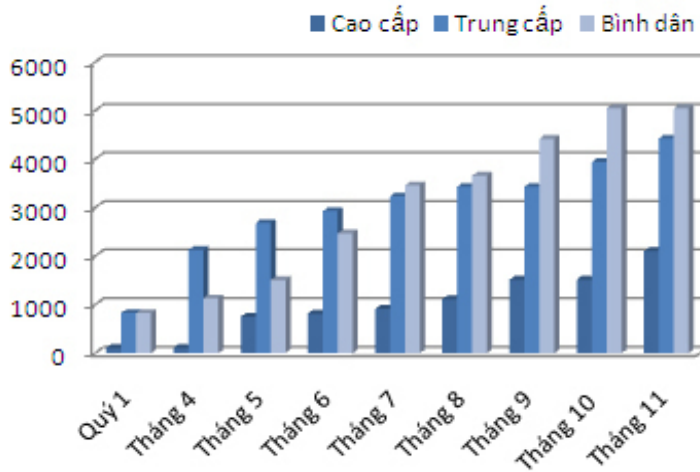
Không chỉ dừng lại ở khuyến mãi giảm giá, hỗ trợ lãi suất thấp trong thời gian vay dài, nhiều chủ đầu tư dự án bất động sản cao cấp cũng mạnh tay hơn trong các chương trình khuyến mãi nhằm thu hút khách hàng hạng sang. Điển hình như mới đây, Vingroup đặt mua tặng khách hàng du thuyền siêu sang trị giá 1 triệu USD (gần 30 tỷ đồng) dành tặng cho chủ sở hữu bất động sản dự án Vinhomes Central Park; Novaland dành những ưu đãi như hỗ trợ lãi suất 0% trong 3 năm đầu và cơ hội trúng xe audi 1,6 tỷ đồng do khách hàng mua căn hộ Lexington Residence.

Thông tư số 32 của Ngân hàng Nhà nước, đã mở rộng đối tượng tượng được vay vốn thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Đồng thời, NHNN cũng thêm điều kiện được vay vốn và nới thời gian áp dụng mức lãi suất cho vay. Theo đó, nâng thời gian hỗ trợ đối với khách hàng là hộ gia đình, cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, thuê, mua nhà ở thương mại từ 10 năm lên 15 năm. Dù vẫn còn nhiều rào cản về thủ tục khiến người mua nhà khó tiếp cận nhưng những điều chỉnh trên đã giúp mang lại những hỗ trợ tích cực về mặt tâm lý đối với người mua nhà và đây sẽ là trợ lực cho các dự án căn hộ có giá thành đáp ứng được điều kiện vay vốn (có giá thành dưới 1,05 tỷ đồng).

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Có 1.070 căn hộ đến từ 7 dự án được chào bán trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn thành phố Hà Nội tính đến hết tháng 11 lên khoảng 11.970 căn hộ.

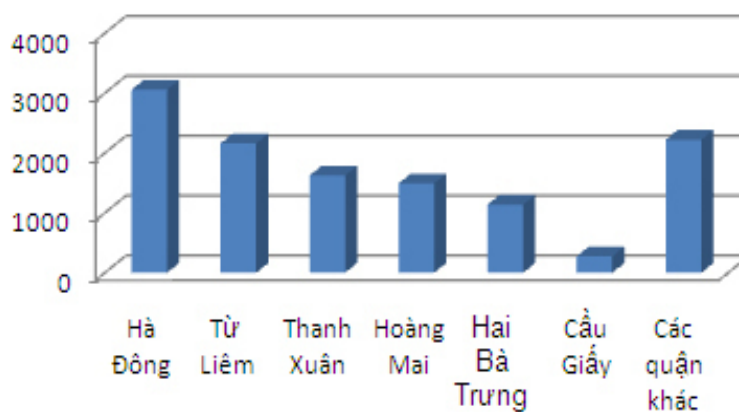
Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Trong số 7 dự án mở bán trong tháng này, chỉ có 1 dự án mở bán lần đầu với nguồn cung khá hạn chế, còn lại chủ yếu là các dự án mở bán đợt tiếp theo như Hòa Bình Green City, Green Stars và dự án đổi tên như Home City,...

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Hà Đông vẫn là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ tại Hà Nội với 3.058 căn, tiếp đến là Từ Liêm 2.160 căn, Thanh Xuân với 1.625 căn và Hoàng Mai với 1.493 căn.

Vì đã là quý cuối cùng của năm nên nhiều chủ đầu tư đua nhau bán hàng để lấy doanh thu. Kết quả bán hàng theo công bố của một số doanh nghiệp khá khả quan. Đơn cử như ở dự án Hòa Bình Green City, dự kiến mở bán chính thức vào ngày 6/12 nhưng do có nhiều khách hàng quan tâm nên chủ đầu tư đã dời ngày bán sang 29/11, hay như dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, chỉ trong vòng 2h sau mở bán, có đến 70% căn hộ đã được giao dịch thành công dù cho giá bán lên tới 66 triệu đồng/m² (chưa VAT, phí bảo trì).

Dù vậy, đây chỉ là sự cải thiện nhất định tại một vài dự án có vị trí tốt, đã hoặc sắp hoàn thiện chứ không phải là toàn bộ thị trường, nhiều doanh nghiệp vẫn đang cố gắng để có thể bán được hàng sau nhiều đợt mở bán không mấy thành công.

Dự báo trong thời gian tới, những dự án có vị trí không quá xa trung tâm, có mức giá hợp lý và nhất là các dự án đang bàn giao sẽ tiếp tục thu hút được người mua.

KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán Bất động sản cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức được có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. CafeLand tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay kiến nghị nào của bản báo cáo này. Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được CafeLand thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của CafeLand. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của CafeLand đều trái pháp luật.